LAUDO Nº 1793/26

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME Valdeci Arguelho Marques

CPF 807.652.701-53

Grupo: 750 - Cota: 2188

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Porto Murtinho , 508

BAIRRO Vila Nery Arce **CIDADE** Guia Lopes da Laguna **UF** MS

CEP 79230-000 **COMPLEMENTO** Setor 5 Quadra 133 Lote 04

MATRÍCULA 22.949 **REGISTRO** 1° CRI Jardim/MS

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R$ 161.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R$ 113.000,00

OBSERVAÇÕES

Vistoria externa, sem comprovação de área construída e sem identificação se há ou não habitabilidade.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 24 de agosto de 2026

ERMOSO ENGENHARIA

Laudo de Análise de Garantia

Nome do Consórciado:	Valdeci Arguelho Marques			CPF:	807.652.701-53
Endereço:	Rua Porto Murtinho	No.	508	Complemento:	Setor 5 Quadra 133 Lote 04
Bairro:	Vila Nery Arce	Município:	Guia Lopes da Laguna	UF:	MS
CEP:	79230-000				
Grupo:	750	Cota:	2188		

Tipo do Imóvel:		No. da Matrícula:	22.949	No. do Cart.	1° CRI Jardim/MS
Finalidade:	Residencial	Estado de Conservação:	Boa		
Edifícação:		Padrão Construtivo:		Idade Aparente:	Novo

Valor sugerido para garantia:	**R$ 161.000,00**
Valor por Extenso:	Cento e sessenta e um mil reais
Valor sugerido para garantia forçada (0,70):	**R$ 113.000,00**
Valor por Extenso:	Cento e treze mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

☑ Energia Elétrica	☐ Pavimentação	☐ Metrô	☑ Escola
☑ Rede de Água	☐ Guias e Sargetas	☑ Ônibus	☑ Segurança
☑ Rede de Esgoto	☐ Gás	☑ Correio	☑ Praças e Parques
☑ Iluminação Pública	☑ Coleta de Lixo	☑ Bancos	☑ Entretenimento
☑ Telefonia		☑ Hospital	

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

Vistoria externa, sem comprovação de área construída e sem identificação se há ou não habitabilidade.

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são:Rua Porto Murtinho e Rua Rubens Bertola. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Jennifonda Catharina Gonçalves de Freitas
CREA: 5071056695
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 24 de agosto de 2026

Laudo de Análise de Garantia

Áreas e Vagas:

Terreno:	300,00	m²	Construção (Averbado):		m²		No. Vagas:	Cobertas	
Testada:	15,00	m	Construção (Não Averbado):	53,00	m²			Descobertas	
Lat. Dir.:	20,00	m	Área Total:	53,00	m²	No. Pav.:			
Lat. Esq.:	20,00	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.:	-
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?			No.: Elev.:	-		

Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

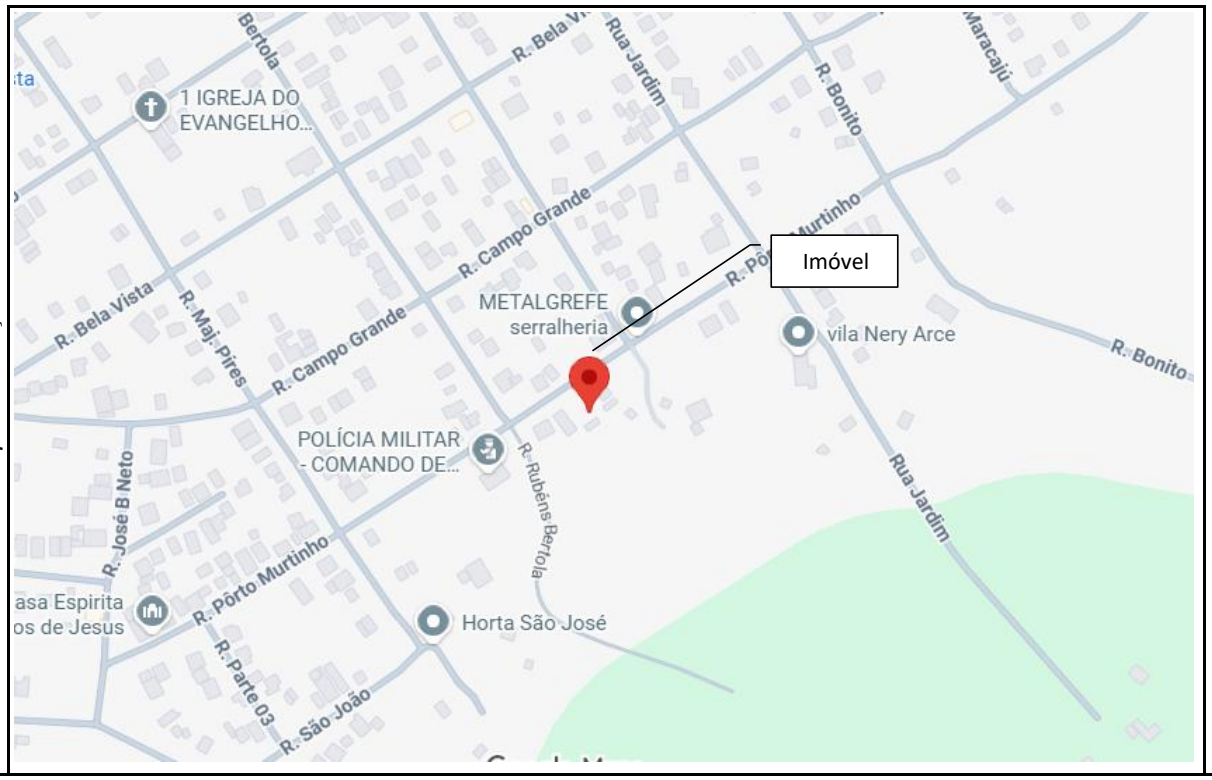
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*
Terreno					

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização



Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço:	Rua Jose Antonio De Bulhoes,, 35, S/C							**Situação**	Oferta
Fonte:	Mustafa Imóveis			**Telefone:**	(67) 3251-2198			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	400,00	**Valor (R$):**	150.000,00
2. Endereço:	Rua Princesa Isabel, S/N, S/C							**Situação**	Oferta
Fonte:	Mustafa Imóveis			**Telefone:**	(67) 3251-2199			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	576,00	**Valor (R$):**	120.000,00
3. Endereço:	Rua Emiliana Aguilera/Jardim-MS, S/N, S/C							**Situação**	Oferta
Fonte:	Mustafa Imóveis			**Telefone:**	(67) 3251-2199			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	261,00	**Valor (R$):**	90.000,00
4. Endereço:	Rua Adelaíde Costa/Jardim-MS, S/N, S/C							**Situação**	Oferta
Fonte:	Mustafa Imóveis			**Telefone:**	(67) 3251-2199			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	372,00	**Valor (R$):**	135.000,00
5. Endereço:	Rua Guanabara/Jardim-MS, S/N, S/C							**Situação**	Oferta
Fonte:	Mustafa Imóveis			**Telefone:**	(67) 3251-2199			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	300,00	**Valor (R$):**	120.000,00
6. Endereço:	Rua Espírito Santo/Jardim-MS, S/N, S/C							**Situação**	Oferta
Fonte:	Mustafa Imóveis			**Telefone:**	(67) 3251-2199			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	300,00	**Valor (R$):**	80.000,00

Benfeitoria	**Idade (anos)**	**Vida (anos)**	**Conserv.**	**Residual**	**Quant. (m2)**	**coef**	**Unitário (R$)**	**Valor Novo (R$)**	**Depreciaçã**	**Valor Depreciado (R$)**
Averbado	**0**	**0**	**0**	**0%**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Não Averb.	**15**	**70**	**3**	**20%**	**53**	**0,80**	**1497,84**	**79.385,52**	**77,0%**	**61.123,45**
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R$/m²
1	R$ 150.000,00	0,90	0,00	135.000,00	337,50	1,111	1,000	1,046	0,894	1,01	339,37
2	R$ 120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	187,50	1,429	1,000	1,046	0,908	1,34	250,53
3	R$ 90.000,00	0,90	0,00	81.000,00	310,34	1,250	1,000	1,084	0,894	1,14	355,17
4	R$ 135.000,00	0,90	0,00	121.500,00	326,61	1,250	1,000	1,046	0,894	1,14	373,78
5	R$ 120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	360,00	1,250	1,000	1,084	0,894	1,14	411,99
6	R$ 80.000,00	0,90	0,00	72.000,00	240,00	1,250	1,000	1,084	0,894	1,14	274,66
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média	334,25
								Saneamento		Mín.	250,69
										Máx.	417,81

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	300,00	Valor do m²:	334,25	Valor do Terreno:	R$ 100.275,53
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R$ -
Área Construção (Não averbado):	53,00	Valor do m²:	1.153,27	Valor da Const. (Não averbado):	R$ 61.123,45
				Valor Total:	R$ 161.398,98

Valor Final de Avaliação: R$ 161.000,00

Considerações sobre o cálculo:

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO



VISTA DO LOGRADOURO



MEDIDORES



IDENTIFICAÇÃO AVALIANDO



MEDIDOR LUZ



HIDRÔMETRO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO DIREIRTO



VIZINHO FRONTAL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Jose Antonio De Bulhoes,	35	S/C	Mustafa Imóveis	(67) 3251-2198	150.000,00	0,90	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	400,00	24/08/26
2	Rua Princesa Isabel	S/N	S/C	Mustafa Imóveis	(67) 3251-2199	120.000,00	0,70	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	576,00	24/08/26
3	Rua Emiliana Aguilera/Jardim-MS	S/N	S/C	Mustafa Imóveis	(67) 3251-2199	90.000,00	0,80	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	261,00	24/08/26
4	Rua Adelaíde Costa/Jardim-MS	S/N	S/C	Mustafa Imóveis	(67) 3251-2199	135.000,00	0,80	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	372,00	24/08/26
5	Rua Guanabara/Jardim-MS	S/N	S/C	Mustafa Imóveis	(67) 3251-2199	120.000,00	0,80	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00	24/08/26
6	Rua Espírito Santo/Jardim-MS	S/N	S/C	Mustafa Imóveis	(67) 3251-2199	80.000,00	0,80	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00	24/08/26

1	https://mustafaimoveis.com.br/imovel/terreno-em-frente-ao-ginazio-guia-lopes/
2	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-ms-guia-lopes-da-laguna-centro/433702
3	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-ms-jardim-jardim-bela-vista/627592
4	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-ms-jardim-vila-angelica/405232
5	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-ms-jardim-vila-angelica/612946
6	https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-ms-jardim-vila-angelica/671582

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1872,3
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	0,00	Ac	53,00	Coef. Frente	1,08447177
Quadra		idade	0	idade	15	Coef. Profund.	0,89442719
índice fiscal	1,00	vida útil	0	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	15,00	Conserv.	0,00	Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	300,00	residual	0%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	20,00	padrão	0,00	padrão	0,80		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	150.000,00	0,90	0,00	135.000,00	12,00	33,33	400,00	337,50	0,90	1,11	37,50	375,00	1,0000	1,0000	0,00	337,50	1,03713729	1,0456	15,40	352,90
2	120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	12,00	48,00	576,00	187,50	0,70	1,43	80,36	267,86	1,0000	1,0000	0,00	187,50	1,03713729	1,0456	8,56	196,06
3	90.000,00	0,90	0,00	81.000,00	10,00	26,10	261,00	310,34	0,80	1,25	77,59	387,93	1,0000	1,0000	0,00	310,34	1,00000000	1,0845	26,22	336,56
4	135.000,00	0,90	0,00	121.500,00	12,00	31,00	372,00	326,61	0,80	1,25	81,65	408,27	1,0000	1,0000	0,00	326,61	1,03713729	1,0456	14,91	341,52
5	120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	10,00	30,00	300,00	360,00	0,80	1,25	90,00	450,00	1,0000	1,0000	0,00	360,00	1,00000000	1,0845	30,41	390,41
6	80.000,00	0,90	0,00	72.000,00	10,00	30,00	300,00	240,00	0,80	1,25	60,00	300,00	1,0000	1,0000	0,00	240,00	1,00000000	1,0845	20,27	260,27
							Média	**293,66**			**Média**	**364,84**			**Média**	**293,66**			**Média**	**312,95**
							L. Inf.	205,56			L. Inf.	255,39			L. Inf.	205,56			L. Inf.	219,07
							L. Sup.	381,76			L. Sup.	474,30			L. Sup.	381,76			L. Sup.	406,84
							Desvio	66,09			Desvio	68,39			Desvio	66,09			Desvio	71,29
							CV	0,225			CV	0,187			CV	0,225			CV	0,228
												SIM				**SIM**				**NÃO**

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,00000000	0,8944	-35,63	301,87	1,01	339,37	339,37	339,37	339,37
0,98547849	0,9076	-17,32	170,18	1,34	250,53	250,53	250,53	250,53
1,00000000	0,8944	-32,76	277,58	1,14	355,17	355,17	355,17	355,17
1,00000000	0,8944	-34,48	292,13	1,14	373,78	373,78	373,78	373,78
1,00000000	0,8944	-38,01	321,99	1,14	411,99	411,99	411,99	411,99
1,00000000	0,8944	-25,34	214,66	1,14	274,66	274,66	274,66	274,66
		Média	263,07		334,25	334,25	334,25	**334,25**
		L. Inf.	184,15		233,98	233,98	233,98	233,98
		L. Sup.	341,99		434,53	434,53	434,53	434,53
		Desvio	58,32					
		CV	0,222					
			SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado	
Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**0,00**

Não Averbado	
Área construída	53,00
Vu construção	1.497,84
Depreciação	77,00%
Vu depreciado	1.153,27
Valor total	**61.123,45**

Terreno	
Área de terreno	300,00
Vu terreno	334,25
Valor total	**100.275,53**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	100.275,53
Valor Construção	61.123,45
Valor total	**161.398,98**

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparacões simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

R8N	1.872,30

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Não Averb.	**15**	**70**	**3,00**	**20%**	**53,00**	**0,80**	**1.497,84**	**79.385,52**	**77,0%**	**61.123,45**
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**